ECKAMP
Fl. 11

Volkardeyer Straße K 3

W IIA

AV

BEBAUUNGSPLAN NR. E 135
1. Änderung
BLATT 6
STADTGEMEINDE RATINGEN
(ECKAMP-KERNBEREICH)
Maßstab 1:1000
Gemarkung Ratingen
Eckamp

Kartenunterlage

Die vorliegende Planunterlage ist eine Abzeichnung der Neukartierung (1:1000) und ist entstanden im Jahre 1968 auf Grund der N.K. vom Jahre 1935 u. 1937

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Verwaltungsgebäude
- Schule
- Krankenhaus
- Theater
- Jugendheim, Jugendherberge
- Post
- Kirche
- Hallenbad
- Kindertagesst., Kindergarten
- Schutzraum
- Feuerwehr

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingarten
- Bolzplätze
- Spielplatz

Versorgungsanl., Abwasser, Abfallstoffe

Baugrundstücke für Versorgungsanl. oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage

Aufschüttungen, Abgrabungen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Quellenschutzgebiete
- ges. Überschwemmungsgebiete
- SAN Sanierungsgebiete
- Zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen
- Bauschutzbereiche (§12(3) LuftVG)
- Baudenkmale
- Naturdenkmale

Land- und Forstwirtschaft

- Fläche f.d. Landwirtschaft
- Fläche f.d. Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9(1) Nr 2 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9(1) Nr 14 BBauG)

Textliche Festsetzungen:

Mit dem Eintritt der Rechtsverbindlichkeit dieser Pläne (1. Änd. M135 u. M145b) treten die Bebauungspl. M135 u. M145b außer Kraft.

1. Im Kerngebiet werden Wohnungen aller Art oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Ausnahmsweise werden auch Wohnungen aller Art im Erdgeschoß zugelassen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7, Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).
2. Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, (gem. § 21 a (5) Baunutzungsverordnung).
3. Auf 12 KFZ-Stellplätze ist mindestens 1 Wagenwaschplatz in der Größe 4,5 x 6,00 m mit Öl- und Benzinabscheider vorzusehen. Bei Großgaragen im Sinne des § 1 (4) Ga-VO kann die Anforderung auf 20 KFZ-Stellplätzen vermindert werden.
4. Der Abstand einer Garageneinfahrt von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,00 m betragen.
5. Grundstückszufahrten gemäß LStG § 20 von der Westtangente sind unzulässig, soweit es sich nicht um bestehende Rechte auf Dauer handelt.
6. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.
7. Bei Mietwohnungen, Stockwerkseigentumswohnungen und Reiheneigenheimen sind nur Sammelantennen zulässig.
8. Zur die Größe der Spielplätze gemäß § 10 (2) BauONW sind je Wohnungseinheit mindestens 3,00 qm zu Grunde zu legen. Mindestens ab 14 Wohnungseinheiten sind Gemeinschaftsspielplätze nach Maßgabe der vorgenannten Flächenbedarfes anzulegen. Unbeschadet derartiger Gemeinschaftsanlagen sind Sandkästen als Kleinkinderspielgelegenheit in der Nähe der Wohnungen (Aufsichtsbereich der Eltern) anzulegen.
9. In den Eigenheimgebieten sind Einfriedigungen zulässig auf den rückwärtigen Nachbargrenzen, auf den seitlichen Nachbargrenzen bis zur verlängerten Hausflucht und auf den Verlängerungslinien der Hausfluchten selbst. Sofern die Baukörper gem. Festsetzungen dieses Bebauungsplanes weiter als 1/3 der Grundstückstiefe von der Straße aus zurücklegen sind, ist auch an der Straßenseite eine Einfriedigung zulässig.
   Als Einfriedigung kommt nur ein 1,00 m hoher Maschendrahtzaun in Frage; bei "Teppichbebauung" sind Ausnahmen zulässig.
10. Im Bereich der Eigenheime können Sichtschutzwände zur Abschirmung von Gartenanlagen in massiver, den Hauptbaukörper angepaßter Ausführung bis 1,80 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.
11. Im Bereich der Wohnbauten mit mehr als 2 Wohngeschossen und in Kerngebieten sind Einfriedigungen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
12. Für Bauten mit mehr als zwei Geschossen werden Flachdächer festgesetzt. Ringsumlaufender horizontaler Dachabschluß wird verlangt.
13. Wo Schrägdächer zulässig sind, sind auch loggienartige Dacheinschnitte zulässig, sofern sie einen Abstand von freien Giebeln von mindestens 2,00 m und von Brandgiebeln von mindestens 1,25 m haben und die Dachfläche unterhalb der Brüstung durchläuft; Dachaufbauten sind unbeschadet der Vorschrift § 20 (5) der I. DVO zur BauONW ausnahmsweise zulässig, wenn sie 50 % der Traufenlänge des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.
14. Die Bebauung des Sandbaches westlich der Westtangente ist nur zulässig in Form freier Bebauung dergestalt, daß der Wasserlauf unverrohrt bleiben kann, Bauwerksteile beiderseits der Bachachse mindestens 5,00 m Abstand einhalten, die Öffnung eine Mindesthöhe von 5,00 m aufweist und beiderseits des Bachlaufes Wege von mindestens 3,20 m Breite angelegt werden, deren einer befahrbar ausgebaut sein muß.

(1. DVO zur Bau ONW vom 26.V.1970) (GV NW S. 410)

Eigentumsnachweis siehe besonderes Verzeichnis

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (Bundesgesetzblatt I S.1237)

Siehe auch Nachrichtliche Eintragungen; für diesen Bebauungsplan in Blatt 1

5685S	5785S
5684N(1)	5784N(2)
5684S(3)	5784S(4)
5683N(5)	5783N

Grenzen und Baulinien

- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Grenze des Umlegungsgebietes
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonst. Verkehrsflächen
- AV Anbauverbotsgrenze (§ 25 LStrG)
- neue Baugrenze
- wegfallende Baulinien o Baugrenzen

Gebäudebestand u. Signaturen

- öffentl. Gebäude
- Kirchen
- Wohngebäude
- Wirtschafts- u. Industriegebäude
- Offene Halle
- Durchfahrt
- Gebäude mit Geschoßzahl
- Gebäudeabbruch

Verkehrs- u. Versorgungsanlagen

- Bordstein
- Straßenbahn
- Kanalschacht (Abwasser)
- Gully
- Hochspannungsfreileitung
- Ferngas, Wasserleitung

Weitere Grenzzeichen u. Signaturen siehe „Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NW"

Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SW Wochenendhausgebiete
- SO Sondergebiete

Bauweise

- geschossige Bauweise
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- o Offene Bauweise
- o nur Einzel- u. Doppelh. zulässig
- g nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- flächen gem. § 10(1) BauNVO
- L Läden
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse
- H Höchstgrenze
- (Z) Zwingend
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,7 Geschoßflächenzahl
- BMZ 6,0 Baumassenzahl
- Höhenangaben
- Ausnahmsweise Gebäude (Straßenhöhe)

Äußere Gestaltung

- Satteldach
- Walmdach
- FD Flachdach
- Krüppelwalmdach
- Dachneigung
- Festsetzung von Baumarten
- Stellplätze
- Garagen
- Einzelbäume

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Fahrbahn
- Gehweg
- Parkfläche
- P Grünfläche
- Straßenbäume
- Eisenbahn
- Wanderweg
- Übergittertore

Gemäß § 9 BBauG ist die Verkehrsfläche der [illegible] festgesetzt worden. 26.6.72

Düsseldorf, den 26.6.72
Der Regierungspräsident
I.A.
L.S.
GEZ. KRUEL-ZÜGGE

Gemäß § 9 BBauG ist die Verkehrsfläche der [illegible] festgesetzt worden.

Düsseldorf, den 28.2.73
Im Auftrag
L.S.
GEZ. DIETRICH
Regierungsbaudirektor

Entwurf

Ratingen, den 23.3.1971

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen
LV.
GEZ. RING
(Ring)
Beigeordneter

Planverfasser:
"Neue Heimat Nordrhein-Westfalen"
Gem. Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH
(Bürgmann)
Dipl. Ing.

Anfertigung

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung zweifelsfrei eindeutig ist.

Essen den 23.3.1971
Öffentl. best. Verm. Ingenieur
GEZ. GALÖW
(Galow)
Dipl. Ing.

Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Ratingen vom 23.3.71 aufgestellt worden.

Ratingen den 29.6.71
L.S.
GEZ. DIETRICH
Bürgermeister
GEZ. MOESKE
Ratsmitglied

Öffentlegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.6.71 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 30.6.71 bis 30.7.71 öffentlich ausgelegen.

Ratingen den 18.6.71
Der Stadtdirektor
L.S.
GEZ. KORTENDICK
Ltd. Verwaltungsrat

Genehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 22.11.71
Der Regierungspräsident
I.A.
L.S.
GEZ. DIETRICH
Regierungsdirektor
GEZ. GOLTZ
Regierungsrat

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in seiner Sitzung vom 19.10.71 als Satzung beschlossen.

Ratingen den 22.11.71
Der Bürgermeister
L.S.
GEZ. DIETRICH
Bürgermeister
GEZ. GOLTZ
Ratsmitglied

Inkrafttreten

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Bebauungsplanes durch Verfügung vom 26.6.72 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ratingen den 29.6.73
Der Stadtdirektor
L.S.
GEZ. DIETRICH
Bürgermeister